

3. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

3.1. PROJECTES DE LLEI

Ordre de Publicació

La Mesa del Parlament de les Illes Balears, en sessió de dia 20 de setembre de 2017, d'acord amb el que disposa l'article 117 del Reglament del Parlament, admet a tràmit el Projecte de Llei RGE núm. 10218/17 (complementat amb l'escrit RGE núm. 10782/17), de l'habitatge de les Illes Balears.

Així mateix, la Mesa acorda que, un cop transcorreguts els 15 dies (fins al proper dia 10 d'octubre) per tal que els grups parlamentaris recaptin opinions i perquè els serveis de la cambra elaborin un dossier documental, s'obri un termini ordinari de presentació d'esmenes, que finalitzarà el proper dia 30 d'octubre) i que es tramitin davant la Comissió de Medi Ambient i Ordenació Territorial.

*Palma, a 20 de setembre de 2017
El president del Parlament
Baltasar Picornell i Lladó*

Pilar Costa i Serra, secretària del Consell de Govern

CERTIFIC:

Que el Consell de Govern, a proposta del conseller de Territori, Energia i Mobilitat, en la sessió de dia 4 d'agost de 2017 adopta l'Acord següent:

41. Acord d'aprovació del Projecte de llei de l'habitatge de les Illes Balears

L'article 22 de l'Estatut d'autonomia estableix que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears i que s'han de regular per llei els ajuts per promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el cas de les quals els ajuts estiguin justificats.

Aquesta Llei es dicta a l'empara de la competència exclusiva que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té en matèria d'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 30 de l'Estatut d'autonomia, tot això sens perjudici de les competències exclusives que té l'Estat de conformitat amb l'article 149.1.1 a, 8 a, 13 a i 18 a de la Constitució en les matèries següents: regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici del dret a la propietat privada; legislació civil, tot i tenint en compte la competència reconeguda a la Comunitat Autònoma per a la conservació, la modificació i el desenvolupament del dret civil de les Illes Balears; bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, i bases del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, sens perjudici de les especialitats derivades de l'organització pròpia de la Comunitat Autònoma.

Es considera que amb l'aprovació d'aquesta Llei s'avança en el procés de desplegament normatiu de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el Govern de les Illes Balears ha promulgat diferents disposicions normatives complementàries dels diferents plans estatals d'habitatge, així com la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

En resposta a aquest mandat constitucional, i fent ús de les competències esmentades, aquesta Llei vol establir un marc legal adequat capaç de fer un pas endavant en la incorporació de la política pública d'habitatge en l'agenda política de les Illes Balears.

Aquesta Llei pretén donar resposta a la realitat social actual, però sense obviar el fet que una política pública ha de contenir accions estructurals i no només conjunturals.

Així, és important que la Llei permeti donar una resposta integral i coherent sobre què cal fer a les Illes Balears per atendre la problemàtica de l'habitatge amb caràcter general.

Amb la voluntat que s'ha expressat, el text d'aquesta Llei s'estructura en nou títols, seguits de set disposicions addicionals, dues de transitòries, una de derogatòria i tres de finals.

El títol I de la Llei desenvolupa les disposicions generals aplicables, amb la concreció dels principis rectors que han de permetre interpretar la voluntat del legislador en aquesta matèria, la incorporació d'un conjunt de definicions que han de facilitar-ne l'aplicació, i la consideració de la política d'habitatge com un servei d'interès general, de manera que s'encaixa amb els pronunciaments ja consolidats en les institucions europees.

El títol II conté la referència a la distribució de competències entre les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, a partir del principi de col·laboració entre aquestes.

El títol III es dedica a concretar tot allò relacionat amb les condicions de l'habitatge en un sentit ampli. Inclou un capítol I, destinat a regular les condicions físiques dels habitatges tenint en compte paràmetres de qualitat, disseny i habitabilitat; i un capítol II, en el qual es desenvolupa el deure de conservació i rehabilitació i també el seu abast. La idea subjacent de la regulació és facilitar una adaptació efectiva i realista dels habitatges a les necessitats de la població.

El títol IV és intencionalment el més extens de la Llei i també el més innovador en la mesura que conté totes les accions que configuren una política de protecció i promoció de l'habitatge. Es va més enllà del que tradicionalment han estat les normatives d'habitatge, centrades en l'habitatge de protecció pública essencialment.

El títol V regula la Mesa Autònoma de l'Habitatge com un espai específic de reflexió en el qual participin també altres agents implicats, tant públics com privats, de l'àmbit balear.

El títol VI recull i regula la Mesa per a la Lluita contra la Pobresa Energètica, un òrgan de consulta, debat i assessorament per establir criteris i actuacions en l'àmbit de la

pobresa energètica, així com diagnosticar aquestes situacions i articular les mesures de coordinació i col·laboració necessàries entre tots els agents participants per assegurar els subministraments bàsics a les famílies.

El títol VII regula l'obligació de dipòsit de les fiances d'arrendament, aspecte establert en la legislació d'arrendaments urbans i fins avui no tractat en la legislació balear. Així, es crea el Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes i es disposa l'obligatorietat de depositar la fiança.

En el títol VIII s'aborda per primera vegada a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb rang de llei, el règim jurídic de l'habitatge protegit, a fi de reforçar l'acció pública per garantir-ne la funció social.

Finalment, el títol IX permet l'establiment d'un règim sancionador relacionat amb el contingut de la resta de la Llei.

Per tot això, el Consell de Govern adopta l'Acord següent:

Primer. Aprovar el projecte de llei de l'habitatge de les Illes Balears que s'adjunta a l'annex.

Segon. Trametre'l al Parlament de les Illes Balears d'acord amb el que determina l'article 117 del Reglament de la cambra.

I perquè consti i tenguí els efectes que corresponguin, expedesc aquest certificat amb el vistiplau de la presidenta.

Palma, a 4 d'agost de 2017

El secretari del Consell de Govern

Vistiplau, la presidenta

A)

PROJECTE DE LA LLEI DE L'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La crisi econòmica i les seves conseqüències obliguen els poders públics a canviar els paràmetres d'actuació i els objectius en matèria de política pública d'habitatge, alhora que fan palesa la necessitat d'intensificar esforços en noves línies d'actuació. L'esclat de la bombolla immobiliària i els seus greus efectes han fet prendre consciència, de manera generalitzada, de la necessitat d'incorporar, com a línia estratègica prioritària de les administracions públiques, l'atenció a la població mancada d'habitatge, i també a les persones que es troben en risc de pèrdua d'aquest bé de primera necessitat.

És el moment de concretar principis que ja estableix la Declaració universal dels drets humans de 10 de desembre de 1948, que a l'article 25.1 disposa que tota persona té dret, per a si mateixa i la seva família, a un nivell de vida adequat que li asseguri la salut i el benestar, i, en especial, l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris.

D'altra banda, d'acord amb l'article 11.1 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC), els estats part reconeixen el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a si mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge adequats, i a una millora contínua de les condicions d'existència. Els estats part han de prendre les mesures apropiades per assegurar l'efectivitat d'aquest dret, tot reconeixent a aquest efecte la importància essencial de la cooperació internacional basada en el lliure consentiment.

Així mateix, la Carta dels drets fonamentals de la Unió Europea també conté a l'article 34 una referència a l'habitatge quan estableix que, amb l'objecte de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per garantir una existència digna a totes aquelles persones que no disposin de recursos suficients.

També es fa necessari posar en pràctica i consolidar el contingut de l'article 47 de la Constitució espanyola, que estableix, com a principi rector de la política social i econòmica, que tota la ciutadania té dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i que, per tal de fer efectiu aquest dret bàsic de caràcter social, els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents. En garantia d'aquest dret, l'article 53.3 de la Constitució disposa que el reconeixement, el respecte i la protecció dels principis reconeguts en el capítol tercer informaran la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics.

En l'àmbit autonòmic, l'article 12.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, en la redacció de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, disposa que les institucions pròpies de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per complir les finalitats que els són pròpies i en el marc de les competències que els atribueix l'Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic, de manera que s'asseguri a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a l'habitatge.

En aquest sentit, l'article 22 de l'Estatut d'autonomia estableix que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears i que s'han de regular per llei els ajuts per promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el cas de les quals els ajuts estiguin justificats.

Aquesta Llei es dicta a l'empara de la competència exclusiva que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té en matèria d'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 30 de l'Estatut d'autonomia, tot això sens perjudici de les competències exclusives que té l'Estat de conformitat amb l'article 149.1.1 a, 8 a, 13 a i 18 a de la Constitució en les matèries següents: regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici del dret a la propietat privada; legislació civil, tot i tenint en compte la competència reconeguda a la Comunitat Autònoma per a la conservació, la modificació i el desenvolupament del

dret civil de les Illes Balears; bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, i bases del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, sens perjudici de les especialitats derivades de l'organització pròpia de la Comunitat Autònoma.

Es considera que amb l'aprovació d'aquesta Llei s'avança en el procés de desplegament normatiu de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el Govern de les Illes Balears ha promulgat diferents disposicions normatives complementàries dels diferents plans estatals d'habitatge, així com la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

En resposta a aquest mandat constitucional, i fent ús de les competències esmentades, aquesta Llei vol establir un marc legal adequat capaç de fer un pas endavant en la incorporació de la política pública d'habitatge en l'agenda política de les Illes Balears.

La delicada situació que travessa una part important de la societat ha derivat en la consegüent disminució dels ingressos de les famílies, i ha impedit la satisfacció de les necessitats d'habitatge o ha generat dificultats per atendre altres despeses necessàries, la qual cosa ha conduït aquestes persones a una situació de precarietat i els ha impossibilitat viure amb dignitat i amb una mínima qualitat de vida. Això ha provocat l'anomenada situació d'emergència d'habitatge, per la qual moltes persones i famílies que gaudien d'un habitatge han deixat de tenir-ne. D'aquesta manera, s'ha generat un problema no sols des de la perspectiva de l'accés a l'habitatge sinó també per al manteniment del que es posseïa per diferents títols, problema al qual s'uneix una situació de vulnerabilitat o exclusió social per a moltes d'aquestes persones i famílies.

Aquesta Llei pretén donar resposta a la realitat social actual, però sense obviar el fet que una política pública ha de contenir accions estructurals i no només conjunturals. És desitjable un reconeixement objectiu, ben sustentat i promogut en tractats reconeguts universalment, sobre fenòmens emergents amb impacte territorial.

Així, és important que la Llei permeti donar una resposta integral i coherent sobre què cal fer a les Illes Balears per atendre la problemàtica de l'habitatge amb caràcter general.

II

Amb la voluntat que s'ha expressat, el text d'aquesta Llei s'estructura en nou títols, seguits de set disposicions addicionals, dues de transitòries, una de derogatòria i tres de finals.

El títol I de la Llei desenvolupa les disposicions generals aplicables, amb la concreció dels principis rectors que han de permetre interpretar la voluntat del legislador en aquesta matèria, la incorporació d'un conjunt de definicions que han de facilitar-ne l'aplicació, i la consideració de la política d'habitatge com un servei d'interès general, de manera que s'encaixa amb els pronunciaments ja consolidats en les institucions europees. Es defineix explícitament la figura de gran tenidor d'habitatge, a l'entorn de la qual s'articulen en títols posteriors mesures molt progressistes destinades a

ampliar el parc d'habitatge en règim de lloguer de gestió pública. Com a exemple, la Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013 sobre l'habitatge social a Europa proclama: «La política d'habitatge social forma part integrant dels serveis d'interès econòmic general, per contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge, facilitar l'accés a la propietat, promoure la qualitat de l'hàbitat, millorar l'hàbitat existent i adequar les despeses d'habitatge a la situació familiar i als recursos dels ocupants, mantenint amb tot un esforç de la seva part.»

També s'incorpora un precepte destinat a garantir la presència de l'habitatge en les polítiques públiques i, entre d'altres, en els instruments de planificació urbanística.

III

El títol II conté la referència a la distribució de competències entre les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, a partir del principi de col·laboració entre aquestes.

IV

El títol III es dedica a concretar tot allò relacionat amb les condicions de l'habitatge en un sentit ampli. Inclou un capítol I, destinat a regular les condicions físiques dels habitatges tenint en compte paràmetres de qualitat, disseny i habitabilitat; i un capítol II, en el qual es desenvolupa el deure de conservació i rehabilitació i també el seu abast. La idea subjacent de la regulació és facilitar una adaptació efectiva i realista dels habitatges a les necessitats de la població.

Aquesta Llei ha d'assumir un compromís amb la qualitat de vida dels habitants de les Illes Balears, ha de permetre revitalitzar els barris i els espais urbans, ha de ser respectuosa amb els aspectes socials i amb l'activitat econòmica i, per tant, ha de ser activa en les mesures que ajudin a la millora del parc edificat amb una adaptació adequada a les necessitats funcionals i energètiques.

V

El títol IV és intencionalment el més extens de la Llei i també el més innovador en la mesura que conté totes les accions que configuren una política de protecció i promoció de l'habitatge. Es va més enllà del que tradicionalment han estat les normatives d'habitatge, centrades en l'habitatge de protecció pública essencialment.

En el capítol I s'inclou una regulació adreçada a protegir els adquirents i usuaris dels habitatges, que mereixen una atenció i un suport especials quan han de subscriure contractes relacionats amb l'adquisició o la tinença d'un bé tan bàsic i transcendent en les seves vides. Aquesta regulació es complementa amb un suport específic de les administracions quant a les fórmules de mediació extrajudicial en matèria d'habitatge

El capítol II té com a finalitat establir quins mecanismes adopta el Govern balear per atendre la població amb dificultats per accedir a un habitatge o per mantenir-s'hi. Sens perjudici d'altres mesures que s'han de desenvolupar reglamentàriament, la Llei ja es posiciona directament a favor de l'existència

d'ajuts i prestacions diverses; de l'existència d'un programa de cessió que faciliti la gestió temporal dels habitatges de propietaris interessats a tenir un lloguer estable, i de facilitar l'existència d'una xarxa especialitzada per a la gestió dels habitatges d'inserció. Aquestes línies d'acció configuren l'acció positiva que el Govern posa a disposició de la població per promocionar l'habitatge.

A banda de les línies d'acció esmentades, el capítol III preveu la creació del Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge, un instrument específic que, dependent de l'Institut Balear de l'Habitatge, ha de donar suport a les persones que necessiten assessorament i atenció en matèria d'habitatge, articulat com un assessorament previ i proactiu en els processos de compra, finançament o lloguer d'habitatge, com un acompanyament efectiu en tots els processos que suposen un risc de pèrdua de l'habitatge. Es tracta que els poders públics es posin al costat de la part més feble d'unes relacions durant massa temps caracteritzades pels interessos de sectors que la ciutadania ha percebut com a poderosos i allunyats de les seves necessitats.

En l'àmbit de la protecció del dret a l'habitatge mereix un especial tractament la problemàtica dels habitatges desocupats, a la qual es dedica el capítol IV. A més d'especificar les situacions en què un habitatge es pot considerar desocupat, s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions, complementat amb mesures positives de foment de l'ocupació.

Per tal de tenir una imatge fiable i poder sotmetre a una fiscalització més elevada l'activitat dels grans tenidors, es regula la creació d'un registre d'habitatges desocupats, al qual aquestes entitats estan obligades a inscriure tots els habitatges desocupats dels quals disposen. Aquesta informació s'integrarà amb les mesures següents destinades a fomentar el parc d'habitatge en règim de lloguer.

Més enllà d'aquesta política de foment, el fet cert és que la desocupació injustificada dels habitatges és una realitat tractada com a anomalia en diverses iniciatives legislatives en altres comunitats autònomes, en la línia ja incorporada en altres països europeus des de fa anys. Ara bé, no es poden desconèixer les enormes resistències que ha generat al nostre país la penalització d'aquesta anomalia, encara no interioritzada de manera general per la ciutadania. Per aquest motiu, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears opta per iniciar una política d'actuació davant la desocupació dels habitatges més estratègica, consistent a penalitzar el manteniment d'aquests habitatges com a espais sense ocupació només en el cas que es trobin en mans dels anomenats grans tenidors d'habitatge, és a dir, entitats i persones que disposen del control efectiu de deu o més habitatges i tenen activitat en aquest mercat, de manera que es justifica una especial exigència de responsabilitat social cap a aquestes. Així, tot i que és raonable imaginar que en el futur tot habitatge desocupat pugui ser considerat una realitat inadequada, s'ha cregut convenient iniciar el canvi cultural que això significa mitjançant l'aplicació de determinades mesures específiques només quan es tracti d'aquests titulars especials. L'alarma social que s'ha produït en els darrers anys arran del gran nombre de persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència de reclamacions de pagament per les entitats financeres justifica plenament aquesta acció estratègica. D'altra

banda, la relació especial que significa establir un contracte entre un empresari sotmès a la legislació específica de consum i un consumidor o usuari permet fer una diferenciació objectiva i no discriminatòria entre aquest tipus de titulars d'habitatges i la resta de propietaris.

A partir del raonament esmentat, la Llei opta per establir que l'habitatge desocupat mereix l'aplicació de les diverses mesures administratives de foment de la seva ocupació.

Aquestes mesures, atès que són beneficioses per als titulars dels habitatges, no requereixen procediments complexos per posar-les en marxa; només cal que siguin explícitament ofertes a tot tipus de propietaris quan es detecti que un habitatge pot estar desocupat.

Ara bé, en el cas dels grans tenidors, la Llei preveu la cessió obligatòria dels seus habitatges a la gestió pública, de manera que se'n garanteixi el lloguer si hi ha una demanda d'habitatge insatisfeta en la mateixa població. Aquesta cessió s'ha de fer, en tot cas, amb garanties suficients cap als grans tenidors.

Les mesures es podran complementar amb actuacions de caràcter fiscal, tant estatals com, si escau, autonòmiques, que permetin incentivar l'ocupació o penalitzar la desocupació. No es pretén en cap cas una imposició doble, però si fer evident que, per una via o per una altra, ha de ser possible aconseguir l'efecte imprescindible d'ocupar els habitatges que, quan podrien estar al servei d'alguna persona o família, es mantenen buits sense cap justificació.

Finalment, el capítol V es dedica a la protecció en els casos de l'anomenada pobresa energètica. S'hi regulen les situacions que s'han de protegir i els mecanismes per fer-ho, i es crea un fons d'atenció solidària i l'obligació d'establir protocols d'actuació, acords i convenis de col·laboració per tal de coordinar i estructurar les actuacions i així oferir una atenció eficient a la ciutadania.

VI

El títol V regula la Mesa Autonòmica de l'Habitatge com un espai específic de reflexió en el qual participin també altres agents implicats, tant públics com privats, de l'àmbit balear. Aquesta Mesa, ja existent, consolida el seu paper destacat en matèria d'habitatge per mitjà de la seva inclusió en aquesta Llei.

VII

Corresponentment, el títol VI recull i regula la Mesa per a la Lluita contra la Pobresa Energètica, un òrgan de consulta, debat i assessorament per establir criteris i actuacions en l'àmbit de la pobresa energètica, així com diagnosticar aquestes situacions i articular les mesures de coordinació i col·laboració necessàries entre tots els agents participants per assegurar els subministraments bàsics a les famílies.

VIII

Mitjançant el títol VII, la Llei regula l'obligació de dipòsit de les fiances d'arrendament, aspecte establert en la legislació d'arrendaments urbans i fins avui no tractat en la legislació balear. Així, es crea el Registre de fiances de contractes

d'arrendament de finques urbanes i es disposa l'obligatorietat de dipositar la fiança, en virtut del que estableix la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. S'hi han de dipositar les fiances dels contractes d'arrendament d'habitatges, locals de negoci i de subministraments o serveis complementaris. De manera aparellada es defineixen diferents mesures per tal de garantir el compliment efectiu d'aquesta obligació.

IX

En el títol VIII s'aborda per primera vegada a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb rang de llei, el règim jurídic de l'habitatge protegit, a fi de reforçar l'acció pública per garantir-ne la funció social. En aquest sentit, i a fi de garantir l'existència d'un parc immobiliari de protecció pública suficient, s'estableix un règim de protecció de caràcter permanent, sense possibilitat de desqualificació voluntària.

Al llarg del capítol I es regula el concepte d'habitatge protegit, els tipus de promoció, la destinació, els preus, el visat obligatori, la publicitat i l'obligatorietat d'inscripció en el Registre de la Propietat dels contractes de compravenda, i la seva qualificació. La Llei també preveu la creació del Registre públic d'habitatges protegits com a eina de gestió i control d'aquest parc específic; paral·lelament, el Registre públic de demandants té com a finalitat la gestió i el control de les adjudicacions d'aquests habitatges.

En el capítol II s'estableixen les potestats que té l'Administració respecte a l'habitatge protegit, concretament la possibilitat d'exercir el dret d'adquisició preferent, el desnonament i l'expropiació forçosa, sempre que hi hagi unes condicions determinades que garanteixin la seguretat en aquests procediments.

X

Finalment, el títol IX permet l'establiment d'un règim sancionador relacionat amb el contingut de la resta de la Llei. En gran part es destina al compliment dels requisits i de les condicions dels habitatges de protecció pública, i s'atorga rang de llei a aquesta regulació en l'àmbit autonòmic. Tanmateix, s'incorporen també al règim sancionador tots els supòsits que tenen relació amb altres aspectes innovadors de la Llei i que mereixen un tractament específic des del punt de vista de la seva sanció. La vigència dels drets i de les mesures més innovadores que fixa aquesta Llei depenen a la pràctica del seu control, per la qual cosa es proposa un règim sancionador equilibrat i calibrat quant a imports de les sancions, per tal que la gradació permeti aconseguir el resultat esperat de les mesures proposades.

XI

Finalment, la Llei s'acompanya amb set disposicions addicionals per tal de reforçar la col·laboració interadministrativa i de les administracions públiques amb qualssevol altres ens, sempre que sigui oportú per garantir els fins que s'hi estableixen, així com la col·laboració explícita d'agents especialment implicats en processos de compravenda d'habitatges. S'estableix el caràcter supletori de la normativa estatal en tot allò que no reguli la normativa pròpia, així com l'encàrrec a la conselleria competent en matèria d'habitatge de

desplegar reglamentàriament les mesures pertinents de desplegament de la Llei. A més, queden expressament fora de l'obligació de dipòsit de fiances els contractes anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta norma.

Es reforça el deure de comunicació dels grans tenidors amb dues disposicions transitòries per obligar-los a indicar, d'una banda, tot habitatge protegit del qual disposen, i, de l'altra, la relació d'habitatges que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'hagin adjudicat com a conseqüència d'un procés d'execució hipotecària o de dació en pagament de deutes amb garantia hipotecària.

Per mitjà de la disposició derogatòria habitual, queden derogades les normes legals o de rang inferior que s'oposin a tot el que preveu aquesta Llei.

Finalment, la disposició final primera autoritza el Consell de Govern i la conselleria competent per dictar tota la normativa secundària que pertorqui; la disposició final segona preveu l'encàrrec exprés de revisar la Llei de consum per donar un tractament específic a la matèria d'habitatge amb l'objectiu de garantir-ne una protecció més alta, i la disposició final tercera determina el període que ha de transcórrer des que es publiqui la Llei fins que entri en vigor.

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte

Aquesta Llei té com a objecte fer efectiu, en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, el dret d'accés a un habitatge digne, adequat i assequible reconegut en la Constitució espanyola i l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els estàndards del dret internacional de drets humans.

Article 2

Principis rectors

1. Els principis rectors de la política d'habitatge de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears són:

a) Fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, i a la millora de la seva qualitat de vida, amb l'adopció de les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per eliminar els obstacles que ho impedeixen, així com per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.

b) Aconseguir un parc públic i privat d'habitatges suficient.

c) Simplificar i racionalitzar l'actuació administrativa sobre l'habitatge protegit tot garantint la transparència en la transmissió i l'arrendament dels habitatges amb protecció pública mitjançant els mecanismes i els procediments que assegurin la igualtat, la publicitat, la transparència, l'eficàcia, l'eficiència i la concurrència en l'accés a l'habitatge.

d) Promoure polítiques dirigides al foment del parc públic d'habitatge de lloguer.

e) Promoure les actuacions necessàries per al manteniment dels subministraments bàsics de la població que no en pugui satisfer el pagament.

f) Promoure l'eliminació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a gaudir d'un habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius més necessitats i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge, així com la defensa davant clàusules abusives i pràctiques contràries a la llei.

g) Promoure la diversitat i la cohesió social en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles com a garantia d'una integració adequada a l'entorn urbà o rural, i prevenir o evitar fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus.

h) Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic i privat d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat.

i) Promoure la participació i la col·laboració efectiva de la ciutadania en la formulació de les polítiques en matèria d'habitatge.

j) Protegir els drets de la ciutadania en l'adquisició o l'arrendament d'un habitatge.

k) Promoure i impulsar la construcció, la rehabilitació i l'optimització dels habitatges de manera sostenible i compatible amb el medi ambient i els recursos naturals, mitjançant tècniques d'eficiència energètica i energies renovables.

l) Establir, desenvolupar i executar una planificació en matèria d'habitatge d'acord amb les necessitats reals dels ciutadans i de les seves circumstàncies personals, socials, econòmiques i laborals.

m) Coordinar i col·laborar, tots els poders públics, en garantia del dret a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible.

n) Aportar els mitjans personals, tècnics i financers necessaris per garantir el dret i les mesures que garanteix aquesta Llei.

o) Establir els mecanismes necessaris per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge per l'augment de les rendes de lloguer.

p) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges.

q) Crear mecanismes de defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.

r) Contribuir perquè l'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge estigui equilibrat tenint en compte, entre d'altres, els ingressos i la composició de la unitat familiar.

2. La política d'habitatge es podrà articular per mitjà dels mecanismes que a aquest efecte es puguin establir, com ara els plans i els programes de les diferents administracions.

Article 3

Definicions

Als efectes prevists en aquesta Llei, s'entén per:

a) Habitatge: és qualsevol edificació permanent habitable destinada a residència de les persones físiques, sempre que se n'acrediti el compliment de les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa aplicable.

b) Habitatge principal: és l'habitatge que consta com a domicili habitual i permanent d'una persona, família o unitat de convivència en el padró municipal.

c) Habitatge adequat: és l'habitatge que, per la grandària, la ubicació i les característiques, resulta apropiat perquè hi resideixi una persona, família o unitat de convivència concreta.

d) Habitatge desocupat: és l'habitatge que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta Llei i la normativa de desplegament.

e) Habitatge temporalment desocupat: a efectes d'establir un marc normatiu per a les polítiques municipals d'habitatge que facilitin el lloguer anual, es considerarà habitatge temporalment desocupat a efectes municipals aquell que ho estigui durant un període superior a 6 mesos.

f) Habitatge sobreocupat: és l'habitatge en què s'allotja un nombre de persones que excedeix el màxim de places que fixa la cèdula d'habitabilitat.

g) Habitatge de real·lotjament: és l'habitatge que es destina a residència de manera transitòria per motius d'operacions urbanístiques o d'expropiació o d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana.

h) Infrahabitatge: és la construcció o una part d'aquesta que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

i) Grans tenidors d'habitatge: es consideren grans tenidors d'habitatge als efectes d'aquesta Llei les persones físiques o jurídiques que, per si mateixes, de manera directa, o indirectament a través de la participació en altres societats o grups de societats de les quals tinguin el control efectiu, disposen de deu o més habitatges, a l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que els faculti per cedir-ne l'ús, i que tinguin com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquesta Llei, es considera que hi ha un grup de societats quan es doni algun dels casos establerts a l'article 42 del Codi de comerç.

j) Rehabilitació: són obres de rehabilitació les de caràcter general que, sense modificar les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la tipologia edificatòria d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.

k) Rehabilitació integral: són obres de rehabilitació integral les d'adequació estructural o funcional d'un edifici que suposa enderrocar-ne façanes o buidar-ne l'interior, sempre que el buidatge afecti un 50 % dels sostres o més, o quan la modificació de la distribució interior afecti un 50 % de la superfície de l'edifici o més.

l) Habitatge dotacional: és l'habitatge destinat a resoldre la necessitat d'allotjament, tant transitori com de col·lectius especialment vulnerables, mitjançant l'abonament d'una renda o cànon. Els habitatges dotacionals es poden situar a sòls o edificacions, o parts d'aquestes, destinades a equipaments o dotacions de titularitat pública.

m) Habitatge d'inserció: és aquell habitatge gestionat per una Administració pública o entitat sense ànim de lucre per destinar-lo a persones que requereixen una especial atenció.

n) Agent immobiliari: és la persona física o jurídica que es dedica de manera habitual i retribuïda, en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions de compravenda, opció de compra, lloguer, permuta o cessió de béns immobles, així com als drets relatius a les operacions esmentades, inclosa la constitució d'aquestes.

o) Emergència en matèria d'habitatge: declaració administrativa que afecta una zona geogràfica concreta, ja sigui un districte, un municipi o una illa, quan s'acrediten objectivament greus dificultats en l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania, d'acord amb els indicadors legalment i reglamentàriament establerts, i que s'ha d'acompanyar sempre d'un pla d'acció per donar una resposta proporcionada a la situació detectada.

Article 4

Funció social de l'habitatge

1. El dret de propietat d'un habitatge s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social en els termes que estableixen aquesta Llei i la resta de normativa que hi sigui aplicable.

2. Es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre d'altres, en els supòsits següents:

a) Quan s'incompleixi el deure de conservació o rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir unes condicions adequades d'habitabilitat

b) Quan l'habitatge, l'allotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix aquesta Llei.

c) Quan l'habitatge o l'allotjament estigui sobreocupat.

d) Quan no es destini l'habitatge de protecció pública o allotjament protegit a residència habitual i permanent de la persona o entitat adjudicatària o titular.

e) Quan l'habitatge, l'allotjament o l'edificació se sotmeti a un ús diferent del de la seva qualificació urbanística, autorització o destinació coherent i legal.

3. Les administracions competents poden promoure les accions de foment així com d'intervenció que siguin necessàries, en l'àmbit de les seves competències, per tal de garantir el compliment d'aquesta funció social.

4. La conselleria competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament quan es detectin situacions en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Article 5

Servei d'interès general

1. Totes aquelles activitats vinculades al proveïment d'habitatges o allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es consideren com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania.

2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'habitatges socials tant els habitatges que aquesta Llei defineix com a habitatges amb protecció pública com els allotjaments dotacionals, independentment de si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació o de si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació o cessió.

3. Als mateixos efectes prevists en els apartats anteriors d'aquest article, les activitats públiques de foment de la

regeneració, renovació i rehabilitació del patrimoni edificat o urbanitzat es consideren igualment d'interès general.

TÍTOL II COMPETÈNCIES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Article 6

Competències de l'Administració de la Comunitat Autònoma

1. L'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears ha de contribuir a garantir el dret a un habitatge digne i adequat. A aquest efecte, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals i supramunicipals en matèria d'habitatge, així com la cooperació o col·laboració amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les diferents mesures i plans de foment i promoció de l'accés a l'habitatge.

2. L'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit material, dissenya les polítiques per fer garantir, fomentar i promocionar l'accés a l'habitatge i coopera o col·labora amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les polítiques esmentades.

3. Concretament, correspon a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'exercici de les competències següents:

- a) La potestat reglamentària general en matèria d'habitatge.
- b) La regulació del règim jurídic dels habitatges amb protecció pública.
- c) La regulació de les ajudes i altres mesures de foment.
- d) La integració de la política d'habitatge amb les polítiques d'ordenació del territori, del sòl i del medi ambient.
- e) La programació de la despesa pública en habitatge i la seva integració en la política econòmica i pressupostària autonòmica.
- f) L'aprovació dels plans autonòmics d'habitatge i de les actuacions de foment.
- g) L'exercici d'actuacions per evitar l'existència d'habitatges desocupats.
- h) La potestat d'inspecció i sanció en matèria d'habitatge.
- i) La potestat expropiadora en els supòsits previstos legalment.
- j) La defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.
- k) Qualsevol altra que li atribueixin les lleis i la resta de normativa aplicable.

Article 7

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

1. L'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), com a organisme públic creat sota la dependència o vinculació de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pot dur a terme activitats d'execució i de gestió en matèria d'habitatge, tant administratives com de contingut econòmic, en règim de descentralització funcional.

2. Les funcions i les competències d'aquesta entitat s'han d'establir legalment o reglamentàriament.

3. En el marc de les competències pròpies dels consells insulars i dels ajuntaments, l'IBAVI pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració i plans i programes conjunts.

Article 8

Competències dels consells insulars

1. Els consells insulars tenen competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat dels edificis, habitatges i locals radicats en el seu propi àmbit territorial.

2. Els consells insulars poden subscriure convenis o acords de cooperació amb la resta d'administracions públiques, als efectes prevists en aquesta llei, en els quals s'estableixin lliurement els instruments de col·laboració necessaris per a la consecució de finalitats comuns d'interès públic.

Article 9

Competències dels ens locals

1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus propis interessos, exerceixen les competències en matèria d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i de sòl i aquesta llei, i, entre d'altres, tenen les competències següents:

- a) La protecció i la gestió del patrimoni històric.
- b) La promoció i la gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera.
- c) La conservació i la rehabilitació de l'edificació.

2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en el marc dels instruments de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i, a aquest efecte, poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

Article 10

Cohesió social

Les administracions públiques han de col·laborar en l'exercici de les seves polítiques d'habitatge i han de concertar les actuacions necessàries per aconseguir l'objectiu de cohesió social, entesa com l'existència d'un parc residencial públic (preferentment de lloguer, en dret de superfície o altres drets que incloguin l'ús) al servei de la ciutadania i d'entitat suficient per satisfer el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat

TÍTOL III CONDICIONS DELS HABITATGES

Capítol I De la qualitat, el disseny i l'habitabilitat

Article 11

Qualitat de l'habitatge

1. És el conjunt de característiques i prestacions en matèria de funcionalitat, seguretat, solidesa estructural, habitabilitat, accessibilitat, salubritat i sostenibilitat que ha de tenir un habitatge, d'acord amb el que estableix la normativa vigent.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi els requisits de qualitat i seguretat exigibles legalment.

3. S'han de fomentar mesures per millorar la sostenibilitat energètica en l'edificació, entre d'altres, les que contribueixin a l'estalvi energètic i a la incorporació de sistemes de captació i transformació d'energia per a ús propi o subministrament a la xarxa.

4. En desplegament de la legislació bàsica i autonòmica aplicable es poden dictar les disposicions reglamentàries que siguin necessàries en relació amb les matèries següents, entre d'altres:

- a) La qualitat i la seguretat estructural i constructiva.
- b) L'adequació dels materials i les instal·lacions a la normativa vigent.
- c) L'adequació al medi geogràfic i social.
- d) L'accessibilitat per a les persones amb mobilitat reduïda.
- e) La millora d'eficiència energètica i sostenibilitat.

5. Es poden desenvolupar reglamentàriament les formes i les condicions que acrediten que l'habitatge compleix determinats requisits de qualitat.

6. A l'efecte d'aconseguir un nivell adequat de qualitat del parc immobiliari residencial, l'Administració competent en matèria d'habitatge pot promoure les accions següents:

- a) Adoptar mesures per incrementar la professionalitat i la transparència del sector immobiliari.
- b) Fomentar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement de distintius de qualitat.
- c) Difondre la informació que fomenti la qualitat en els processos mitjançant guies complementàries de la normativa i bases de dades de distintius de productes, serveis i edificis.
- d) Establir un sistema d'avaluació i de distintius dels edificis d'habitatges que pugui ser reconegut oficialment.
- e) Establir uns programes d'inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

Article 12

Condicions per al disseny i l'habitabilitat

1. Quant a les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat que han de complir els habitatges, i pel que fa al procediment per obtenir les cèdules d'habitabilitat dels habitatges, és aplicable el Decret 145/1997, de 21 de novembre, i les seves modificacions

posteriors, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi les condicions d'habitabilitat exigibles normativament.

Article 13

Requisits exigibles als habitatges

En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetlar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.

b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que estableixi la legislació aplicable.

c) L'aplicació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i gestió dels residus i que fomentin l'eficiència energètica dels edificis.

d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per facilitar el treball domèstic i per adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins l'habitatge per adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. Aquesta innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

Article 14

Cèdula d'habitabilitat

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que expedeix el consell insular, sens perjudici que en puguin delegar l'atorgament als ens locals, en el qual es reconeix l'aptitud d'un habitatge, un local o un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatge perquè sigui habitat, i que és obligatori per ocupar-lo o llogar-lo.

2. En el cas d'habitatges protegits, la cèdula d'habitabilitat és substituïda, en primera ocupació, pel document de qualificació definitiva que expedeix la Comunitat Autònoma. En segona i successives ocupacions s'exigirà la cèdula.

3. No poden ser distribuïts, subministrats o comercialitzats definitivament els serveis de subministrament d'aigua, clavegueram, electricitat, gas i telèfon si l'edifici, habitatge o local no disposa de la cèdula d'habitabilitat en vigor o del document equivalent, sens perjudici de les excepcions que es puguin establir.

4. En qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús s'ha d'incorporar una còpia de la cèdula d'habitabilitat vigent o, si escau, la qualificació definitiva. En cas que no es disposi

de cèdula o de qualificació, s'ha de fer constar expressament aquest fet en el contracte o l'escriptura.

5. La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat suposa la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de les mesures adreçades a la conservació i la rehabilitació de l'immoble i dels règims sancionadors d'aplicació.

Capítol II

Del deure de conservació i rehabilitació

Article 15

Deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris d'habitatges i edificis d'habitatges estan obligats a complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei i en la normativa que sigui aplicable.

2. L'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears pot col·laborar en l'acció de rehabilitació i conservació dels ens locals, cooperar en l'exercici de les seves competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subrogar-se en la competència corresponent si l'ens afectat no la compleix en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent, segons preveu la normativa de règim local.

3. Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació es poden adoptar les mesures de foment i d'intervenció administrativa que s'estableixin en aquest títol i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol IX.

Article 16

Foment de la conservació i la rehabilitació

1. Les administracions públiques han d'impulsar les mesures que fomentin la conservació, la rehabilitació i la rehabilitació integral del patrimoni immobiliari residencial per tal de garantir un habitatge adequat, per mitjà dels plans d'habitatge, subvencions directes o actuacions convingudes.

2. S'han de desenvolupar reglamentàriament aquestes mesures de foment destinades a evitar la desocupació dels habitatges, la sobreocupació i les situacions d'infrahabitatge.

Article 17

Declaració de necessitat de rehabilitació

1. Quan el compliment del deure de conservació i rehabilitació faci necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns d'ús privatiu d'un immoble, l'Administració competent podrà incoar un expedient d'expropiació d'aquests elements. A aquests efectes, caldrà presentar un projecte específic que acrediti la necessitat d'ocupació temporal o definitiva que justifiqui la impossibilitat d'utilitzar vies alternatives menys oneroses per als drets de propietat afectats.

2. L'aprovació del projecte porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats, tot respectant a aquests efectes les previsions de la legislació d'expropiació forçosa.

TÍTOL IV

DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ I PROMOCIÓ DE L'HABITATGE

Capítol I

De la política de protecció

Article 18

De la protecció en matèria d'habitatge

1. L'oferta, la promoció i la publicitat adreçades a la venda o l'arrendament d'habitatges s'han d'ajustar a la normativa vigent en la matèria, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes als quals es refereixen o puguin induir els destinataris a cap tipus d'error amb repercussions econòmiques. També és aplicable als préstecs hipotecaris i a qualsevol altra operació creditícia destinada a finançar l'adquisició, la reforma o el lloguer de l'habitatge, per totes les parts intervinents en aquest tipus de contractes, tant si és com a deutors com si és com a avalistes o tercers hipotecaris.

2. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment per la part compradora, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

3. De la mateixa manera són vinculants per als prestamistes totes les condicions anunciades i comunicades públicament, i exigibles en qualsevol moment per la contrapart, de conformitat amb la legislació vigent en la matèria.

Article 19

Protecció dels consumidors en matèria d'habitatge

Les adquisicions i els lloguers d'habitatges, juntament amb les operacions creditícies relacionades que tenguin consideració de relacions de consum, han de ser tutelats i protegits per la normativa de consum que hi resulti aplicable per tal de defensar els drets dels adquirents d'un habitatge amb la màxima agilitat i eficàcia i fer-los efectius.

Article 20

Protecció addicional en matèria d'habitatge

1. Les adquisicions, els lloguers d'habitatges i els préstecs hipotecaris per al finançament d'un habitatge sol·licitats per un consumidor o consumidora a una entitat financera o a una empresa o professional, s'han de regir per la normativa de protecció dels drets dels consumidors i usuaris, qualsevol sigui la relació jurídica del comprador o compradora amb la part venedora.

2. Les adquisicions i els lloguers d'habitatges o les operacions creditícies relacionades que no tenguin la consideració de relacions de consum, s'han d'ajustar al règim general de la legislació civil o mercantil i a les especialitats establertes en aquesta Llei.

Article 21**Foment dels sistemes de mediació extrajudicial**

Les administracions públiques de les Illes Balears han de fomentar i promoure els diferents sistemes de mediació extrajudicial per a la resolució de conflictes en matèria d'habitatge, especialment els que es desenvolupin per prevenir i evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

Article 22**Arrendaments derivats de processos hipotecaris**

1. Mitjançant la subscripció de convenis, les administracions de les Illes Balears poden estendre els supòsits de protecció recollits a la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, als grans tenidors que no quedin obligats per la llei esmentada, en el sentit d'oferir contractes de lloguer per a les persones en situació de vulnerabilitat que hagin perdut el seu habitatge habitual com a resultat de processos d'execució hipotecària.

2. Quan finalitzi el termini moratori establert per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, es podran subscriure convenis en aquest sentit amb els grans tenidors d'habitatge per garantir que aquests ofereixin alternatives d'habitatge a les persones vulnerables que l'hagin perdut com a resultat de processos d'execució hipotecària.

Capítol II De la promoció

Article 23**Ajuts o prestacions en matèria d'habitatge**

1. Les administracions públiques han de desenvolupar totes les actuacions necessàries per tal que les ajudes en matèria d'habitatge previstes en els plans i la normativa estatal estiguin a l'abast de totes les persones i perquè se'n faciliti la tramitació, que ha de ser àgil i efectiva de forma que pugui donar resposta a les necessitats plantejades i ha de garantir un termini de temps mínim entre la data de sol·licitud i la resolució. Així mateix, poden establir un sistema d'ajudes propi per facilitar l'accés a l'habitatge o la rehabilitació, o per pal·liar situacions de pobresa energètica, entre d'altres.

2. Les ajudes públiques orientades a garantir l'accés a l'habitatge s'han d'establir sempre d'acord amb els criteris següents:

- a) Ingressos totals de la unitat familiar o de convivència.
- b) Patrimoni de la unitat familiar o de convivència.
- c) Nombre de membres de la unitat familiar o de convivència.
- d) Sectors preferents, tal com venen definits a la legislació específica.

3. Les característiques, les condicions d'atorgament, les persones beneficiàries, les compatibilitats i els altres aspectes de les ajudes esmentades s'han de desenvolupar per mitjà de l'instrument corresponent que els reguli.

Article 24**Programa de cessió d'habitatges**

1. L'Administració competent en matèria d'habitatge ha de crear un programa específic de cessió d'habitatges per incentivar els propietaris d'habitatges desocupats a posar-los en el mercat de lloguer a preus assequibles mitjançant la cessió temporal de la seva gestió a l'Administració pública amb les condicions i els requisits que s'estableixin reglamentàriament.

2. Es poden subscriure convenis per gestionar el programa de cessió d'habitatges amb els consells insulars, amb ens locals o amb entitats privades especialitzades en la matèria.

Article 25**Habitatges d'inserció**

Les administracions públiques han de vetlar perquè els serveis socials de les diferents administracions i les entitats sense ànim de lucre que duen a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció suficient per atendre les necessitats dels sectors de la població que ho requereixen.

Article 26**Convenis de col·laboració amb grans tenidors**

1. Les administracions públiques poden subscriure convenis de col·laboració amb els grans tenidors, d'acord amb la definició que en fa aquesta Llei, per tal d'incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge que permeti donar una resposta adequada a la necessitat d'allotjament.

2. Els convenis de col·laboració poden incloure altres prestacions, fins i tot de naturalesa econòmica o financera, adreçades a incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge, o l'accés a aquestes, a càrrec de les entitats que els subscriuguin.

Article 27**Actuacions preventives**

Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a erradicar les situacions de sobreocupació i d'infrahabitatge, i a potenciar la incorporació en el mercat dels habitatges desocupats.

A aquest efecte, s'han d'aprovar programes d'inspecció per tal d'evitar que hi hagi habitatges sobreocupats i desocupats, i immobles en situació d'infrahabitatge.

Capítol III

Acompanyament a la ciutadania en matèria d'habitatge**Article 28****Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge**

1. Es crea el Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge, adscrit a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), d'accés universal i gratuït.

2. L'organització i el funcionament d'aquest Servei s'han d'establir a la normativa de desenvolupament oportuna.

Article 29**Funcions del Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge**

1. El Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge ofereix un assessorament voluntari i gratuït a les persones físiques en els processos d'accés a l'habitatge i de defensa d'aquest.

2. El Servei d'Acompanyament ha de proporcionar, com a mínim, assessorament jurídic i tècnic especialitzat i personalitzat en relació amb:

a) Les situacions de pèrdua o de dificultat en el pagament de les obligacions econòmiques vinculades a l'habitatge habitual: sobreendeutament, reestructuració del deute hipotecari, impagament o retard en el pagament de les quotes hipotecàries o les rendes del lloguer i dació en pagament de l'habitatge habitual.

b) Les obligacions precontractuals i les possibles clàusules abusives en el finançament, l'arrendament o la compravenda d'habitatges, amb trasllat posterior de les incidències detectades a l'Administració competent en matèria de consum.

c) El lloguer o la compra d'un habitatge.

d) La informació sobre les ajudes existents en matèria d'habitatge.

e) L'acompanyament, l'assessorament i la gestió en matèria de pobresa energètica.

f) El finançament relacionat amb l'habitatge.

Article 30**Convenis o acords de col·laboració**

L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) pot subscriure convenis o acords amb els ajuntaments, els consells insulars, les associacions, els col·legis professionals i altres entitats per a la prestació del servei d'acompanyament.

Capítol IV**Dels habitatges desocupats****Article 31****L'habitatge desocupat**

1. S'entén per habitatge desocupat el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta Llei i la normativa de desplaçament.

2. Es considera que hi ha una causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

a) Que les condicions materials de l'habitatge no permetin ocupar-lo de manera immediata per motius d'habitabilitat.

b) Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.

c) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.

d) Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.

e) Que sigui un habitatge de segona residència.

f) En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.

g) Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

Article 32**Mesures per evitar la desocupació**

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els consells insulars i les administracions locals, impulsarà polítiques de foment per potenciar la incorporació en el mercat, preferentment en règim de lloguer, dels habitatges desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per evitar situacions de desocupació d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.

2. A aquest efecte, es poden adoptar, entre d'altres, les mesures següents:

a) El foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per poder ser llogats.

b) Els programes de cessió dels habitatges desocupats a l'Administració pública per tal que els gestioni en règim de lloguer mitjançant un acord respecte a les condicions de la cessió i el pagament de la renda.

c) Mesures de caire fiscal.

3. Es poden adoptar les mesures establertes a la legislació vigent per tal d'evitar un ús inadequat dels habitatges.

Article 33**Registre d'habitatges desocupats**

1. Es crea el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autonòmic i sota la dependència orgànica de la conselleria competent en matèria d'habitatge, mitjançant la seva adscripció a la direcció general competent en aquesta matèria.

2. Aquest Registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es trobin en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

3. Reglamentàriament s'ha d'establir el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al funcionament correcte. Mentre no s'hagi aprovat aquesta normativa, és aplicable el que s'estableix en els articles següents.

Article 34**Inscripció en el registre**

1. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de trametre a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges desocupats per tal que s'inscriuïn en el Registre.

2. En la relació d'habitatges s'hi ha de fer constar, com a mínim, la situació, la superfície útil, si és un habitatge lliure o amb protecció pública i, en aquest cas, si és de règim de venda o de lloguer, el títol legal i, si escau, la data de l'execució o dació en pagament, la referència cadastral de l'habitatge, i, si pertoca, que s'ha fet l'oferiment d'arrendament que estableix aquesta Llei.

3. Les situacions de desocupació d'habitatges que es produeixin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de comunicar a la conselleria competent en el termini de tres mesos.

4. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge qualsevol canvi respecte a la situació d'aquests.

Article 35

Actuacions d'inspecció

1. Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a aquelles persones que es troben en situacions d'especial vulnerabilitat, la conselleria competent en matèria d'habitatge ha de dur a terme totes les actuacions inspectores i comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

2. Aquesta inscripció en el Registre l'ha d'efectuar d'ofici l'Administració en cas que s'identifiquin habitatges desocupats no inscrits, amb independència de la sanció que pugui correspondre.

Article 36

Obligació de col·laboració

1. A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la conselleria competent en matèria d'habitatge, i els consells insulars i ajuntaments, dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions en relació amb els consums anormals dels serveis subministrats.

b) Les entitats locals respecte del cens o el padró municipal.

c) Els notaris, els registradors de la propietat i altres funcionaris públics en relació amb els actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer el titular de l'habitatge.

d) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte a la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.

e) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.

2. Es considerarà que hi ha consums anormals dels serveis subministrats quan no es justifiqui el consum mínim d'aigua, gas i electricitat que corresponen a una persona per a un ús residencial. Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, es considerarà consum mínim la tercera part del consum mitjà d'aigua, electricitat i gas per persona segons les dades facilitades per l'empresa subministradora.

Article 37

Cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors

1. Els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), per un termini mínim

de tres anys, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives següents:

a) Quan hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, anteposant l'interès públic general al particular del gran tenidor, fet que s'ha d'entendre acreditat sempre que hi hagi persones inscrites en el registre de demandants d'habitatge de l'IBAVI les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.

b) El nombre de persones inscrites en el registre de demandants d'habitatge públic les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any constitueix el límit màxim del nombre d'habitatges desocupats sobre els quals se'n pot reclamar la cessió a l'IBAVI.

c) Quan les mesures adoptades per les diferents administracions públiques per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no siguin suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, es podrà exigir als grans tenidors la cessió d'habitatges desocupats.

d) S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació no pot superar el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit ni el preu de lloguer de mercat que es determini.

e) La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

2. S'ha de determinar reglamentàriament el procediment per reclamar aquesta cessió d'habitatges desocupats; les rendes màximes i mínimes aplicables, d'acord amb les condicions esmentades; el model de contracte i la resta de les condicions aplicables a la cessió.

Capítol V

De la pobresa energètica

Article 38

Concepte

1. Sens perjudici de les competències estatals o d'altres administracions en aquesta matèria, l'Administració autonòmica pot adoptar les mesures i els plans que es considerin convenients.

2. S'han d'establir reglamentàriament les situacions de pobresa energètica tenint en compte, com a mínim, els ingressos de la unitat de convivència, el nombre de membres i les situacions de discapacitat

3. També es poden aplicar les mesures de protecció que es regulin en els casos en què, malgrat que no es compleixi el requisit d'ingressos, ocupi l'habitatge alguna persona afectada per dependència energètica, com és el cas de les persones que per sobreviure necessiten màquines assistides.

4. Reglamentàriament s'han d'establir les característiques de la modalitat o contracte de subministrament així com els consums màxims dels diferents serveis bàsics.

Article 39**Fons d'atenció solidària de subministraments bàsics**

Es crea el Fons autonòmic per a l'atenció solidària de subministraments bàsics per tal de donar suport als diferents serveis socials que atenen les unitats familiars per fer-se càrrec dels compromisos de pagament dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat o gas.

Aquest Fons autonòmic s'ha de desplegar per reglament i s'ha de nodrir, entre d'altres, de les aportacions que hi facin les empreses subministradores i de les administracions públiques competents en aquesta matèria.

Article 40**Protocols d'actuació**

1. S'ha d'establir un protocol d'actuació per tal de coordinar les actuacions de les famílies afectades, els serveis socials, les empreses energètiques i altres administracions, que permeti garantir l'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, gas i electricitat a les famílies en risc d'exclusió.

2. En tot cas, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall per impagament de subministrament a un habitatge, ho ha de comunicar a la persona interessada, que haurà de presentar un informe de l'Administració competent en serveis socials que determini si la persona o la unitat familiar es troba en situació de pobresa energètica. En cas que es compleixi aquest requisit l'empresa subministradora no ha de sol·licitar la suspensió del subministrament i es poden aplicar les ajudes necessàries establertes amb la finalitat de no generar un deute a la persona o unitat familiar. A través del fons d'atenció solidària de subministraments bàsics s'ha d'atendre el pagament a l'empresa subministradora dels imports deguts sempre que es verifiqui la situació de pobresa energètica.

3. Les ajudes en el pagament de la factura del consum energètic s'han de concedir tant per evitar el tall del subministrament com per restaurar-lo en el supòsit d'haver-lo interromput.

4. En cas de subministraments en situació de frau, les administracions i les empreses subministradores han de treballar conjuntament per regularitzar la situació del subministrament i eliminar possibles riscos a les persones o les instal·lacions.

Article 41**Acords o convenis de col·laboració**

Les administracions públiques han d'establir els acords o convenis necessaris amb les companyies subministradores d'aigua, electricitat i gas, i amb els diferents serveis socials, per dotar el Fons establert a l'article 39 i per garantir l'establiment de processos de gestió així com que les ajudes establertes en aquest Fons serveixin per atendre els pagaments que permetin evitar els talls de subministrament, o que s'apliquin descomptes en el cost dels consums mínims.

Article 42**Obligació d'informació**

Les empreses subministradores han d'informar, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de

pagament del servei, de la normativa existent en matèria de pobresa energètica.

TÍTOL V**MESA AUTONÒMICA DE L'HABITATGE****Article 43****Definició**

La Mesa Autonòmica de l'Habitatge és l'òrgan col·legiat de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i els agents socials implicats en el sector de l'habitatge.

Article 44**Funció**

És funció de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge l'assessorament no preceptiu a sol·licitud del seu president sobre les qüestions següents:

- a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris referents a l'àmbit de l'habitatge a les Illes Balears.
- b) El coneixement i la informació sobre projectes de disposicions generals que afecten l'habitatge.
- c) La promoció d'iniciatives relatives a la millora del sector de l'habitatge.
- d) L'estudi de fórmules noves i creatives per atendre la problemàtica dels joves, de les persones amb discapacitats i d'altres col·lectius.
- e) La formulació de propostes per tal de garantir el dret a un habitatge digne.
- f) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'habitatge.

Article 45**Desplegament reglamentari**

S'ha d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

TÍTOL VI**MESA PER A LA LLUITA CONTRA LA POBRESA ENERGÈTICA****Article 46****Definició**

La Mesa per a la Lluita contra la Pobresa Energètica és l'òrgan de consulta no preceptiva, debat i assessorament en aquesta matèria, adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, que ha d'actuar com a òrgan col·legiat, de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i agents socials implicats en el sector de l'energia, l'habitatge, el consum i els serveis socials.

Article 47**Funció**

És funció de la Mesa per a la Lluita contra la Pobresa Energètica l'assessorament no preceptiu als òrgans competents en les qüestions següents:

a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris i actuacions referents a l'àmbit de la pobresa energètica a les Illes Balears.

b) La diagnosi de la situació actual de les llars de les Illes Balears pel que fa a la pobresa energètica.

e) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris referents a l'àmbit de la pobresa energètica a les Illes Balears.

f) La promoció i el seguiment d'iniciatives relatives a la millora de l'accés assequible per part de les llars de les Illes Balears a l'electricitat o al gas o a ambdós recursos alhora, com ara la millora de la informació disponible per a la ciutadania en matèria de tarifes energètiques, estalvi energètic o accés al bo social.

g) La informació als òrgans competents sobre els protocols que han de seguir les empreses comercialitzadores i subministradores d'energia i les administracions públiques de les Illes Balears davant potencials talls de subministrament energètic per motius d'impagament per manca de recursos.

h) La informació des de la perspectiva de la pobresa energètica i del dret a l'accés a l'energia sobre les qüestions tractades en el Consell Assessor de l'Energia i en el Consell Balear de Consum.

i) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'energia.

Article 48

Desplegament reglamentari

S'ha d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa per a la Lluita contra la Pobresa Energètica, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

TÍTOL VII

DE LES FIANCES D'ARRENDAMENT

Capítol I

Disposicions generals

Article 49

Obligació del dipòsit de fiances

1. Les persones o les entitats arrendadores de finques urbanes destinades tant a habitatge com a altres usos han de dipositar en l'organisme o l'ens al qual s'atribueix la gestió la fiança en metàl·lic, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

2. L'obligació anterior i el dipòsit mateix de la fiança són exigibles i romanen durant el temps de vigència dels contractes corresponents, sense meritació d'interès i en les quanties següents:

a) Una mensualitat de renda en els contractes d'arrendament d'habitatge.

b) Dues mensualitats de renda en els contractes d'arrendament per ús diferent del d'habitatge.

3. Quan sigui exigible la prestació de fiances per formalitzar contractes que afectin finques urbanes en garantia del pagament del preu del servei prestat en virtut del contracte, les empreses de subministraments i serveis complementaris estaran obligades, amb independència del nombre d'abonats i de la importància dels nuclis de població, a dipositar aquest import

en l'organisme o l'ens al qual la Comunitat Autònoma n'hagi atribuït la gestió.

4. Les persones o les entitats arrendadores estan obligades a comunicar a la part arrendatària la realització del dipòsit mitjançant el lliurament d'una còpia de la documentació justificativa del compliment de l'obligació de dipositar la fiança o de la seva actualització en el termini d'un mes, comptador des de l'ingrés a disposició de l'ens al qual la Comunitat Autònoma n'hagi atribuït la gestió.

Article 50

Naturalesa i realització del dipòsit

1. El dipòsit obligatori de les fiances té la consideració d'ingrés de dret públic de l'ens al qual la Comunitat Autònoma n'hagi atribuït o n'atribueixi la gestió.

2. Els dipòsits als quals fa referència l'article anterior han de ser gratuïts i no han de produir interessos.

3. L'import de les fiances dipositades s'ha de destinar a inversions per a la promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges protegits; a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a processos de renovació urbana; a mesures de foment del lloguer; al finançament de polítiques de foment del dret a l'habitatge, i al finançament del servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, sempre que es garanteixi la devolució de les fiances que siguin reclamades en el termini i la forma escaients, amb el percentatge de reserva establert per decret.

4. S'han de determinar reglamentàriament les formes de dipòsit, mitjançant ingrés directe o mitjançant concert, com també el lloc, la forma i el termini i la resta de disposicions necessàries per a la seva verificació.

Article 51

Executivitat

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot utilitzar la via executiva per a l'ingrés de les fiances no dipositades i de les sancions que es derivin de l'incompliment de l'obligació de dipòsit.

Article 52

Registre de fiances de contractes d'arrendament

1. Es crea el Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes de les Illes Balears, de caràcter administratiu, que depèn de l'organisme o ens al qual s'atribueix la gestió de les fiances, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes d'arrendament d'habitatges, locals, negocis i de subministraments o serveis complementaris, respecte d'immobles situats a les Illes Balears, les fiances dels quals han de ser objecte de dipòsit preceptiu, segons aquesta Llei.

2. S'ha d'establir reglamentàriament el seu funcionament, el procediment d'inscripció, rectificació i cancel·lació, així com qualssevol altres disposicions que siguin necessàries, i tenint en compte la normativa aplicable en matèria de confidencialitat i protecció de dades de caràcter personal.

Article 53 **Exigibilitat pública**

Les administracions públiques han d'exigir en tot el seu àmbit d'actuació l'acreditació del dipòsit de fiança, en tots els tràmits i gestions en què s'hagi de presentar un contracte de lloguer.

Article 54 **Exigibilitat privada**

Les companyies i les entitats subministradores d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis de consum continuat vinculats als habitatges, locals i edificis, han d'exigir als arrendataris la presentació del contracte de lloguer en vigor, prèviament a dur a terme qualsevol alta o canvi de titularitat.

Article 55 **Escriptura pública i inscripció registral**

En cas que una de les parts d'un contracte de lloguer el vulgui elevar a escriptura pública o inscriure'l en el corresponent Registre de la Propietat, ha d'acreditar, de manera prèvia, la prestació de la fiança establerta legalment.

TÍTOL VIII **DELS HABITATGES PROTEGITS**

Capítol I **Disposicions generals**

Article 56 **Habitatges protegits**

1. Es consideren habitatges protegits:

a) Els habitatges qualificats de protecció oficial, tant si són de promoció pública com privada, a l'empara del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial.

b) Els habitatges que es declari expressament protegits en virtut de normativa específica o norma de desplegament de plans d'habitatge d'àmbit estatal o autonòmic.

2. En tot cas, per tal que un habitatge sigui qualificat com a protegit ha de complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de destinar a domicili habitual i permanent, sense que puguin ser destinats a segona residència o a qualsevol altre ús, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

b) Ha d'estar sotmès a un preu màxim de venda i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge i de la resta de requisits que es puguin establir reglamentàriament.

2. També tenen la consideració de protegits tots els elements, com ara garatges, trasters, locals i altres elements assimilables, que a aquest efecte s'inclouen o constin en la qualificació definitiva d'habitatge protegit corresponent.

Article 57 **Tipus de promoció**

1. Els habitatges protegits poden ser de promoció pública o privada.

2. És promoció pública la duta a terme per administracions públiques i empreses o entitats públiques.

3. És promoció privada la duta a terme per persones físiques o jurídiques privades, i s'hi inclouen les promocions dutes a terme per mitjà de convenis de col·laboració entre entitats del sector públic i promotors privats.

Article 58 **Qualificació d'habitatge protegit**

1. Perquè un habitatge pugui ser reconegut com a habitatge protegit és necessari obtenir la qualificació d'habitatge protegit corresponent. Els annexos no vinculats o els locals que no estiguin qualificats no tenen la condició de protegits i, per tant, es consideren lliures, a tots els efectes.

2. La qualificació és la declaració administrativa per la qual un habitatge, un annex o un local pot tenir accés als beneficis i assumeix les limitacions pròpies del règim de protecció corresponent.

3. Els habitatges protegits no poden ser ocupats ni usats fins que no hagin obtingut la qualificació definitiva, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

4. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a lliurar als adquirents una còpia compulsada de la qualificació definitiva en l'acte de la signatura del contracte o de l'escriptura. Així mateix, han de conservar la qualificació definitiva a disposició dels adquirents.

5. Pel que fa als habitatges protegits, la qualificació definitiva expedida per la conselleria competent en matèria d'habitatge substitueix la cèdula d'habilitat en primera ocupació.

Article 59 **Visat**

1. Els contractes de compravenda i els contractes d'arrendament dels habitatges protegits així com dels seus annexos s'han de presentar per ser visats davant la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de trenta dies comptadors des de la formalització.

2. També és preceptiu el visat quan es tracti de constituir o transmetre qualsevol dret o cessió total o parcial de l'ús de l'habitatge per qualsevol títol admès en dret.

3. Els obligats a presentar la sol·licitud de visat són els promotors, en la primera transmissió, i, en la segona i posteriors transmissions, l'adquirent; i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge.

4. El visat té per objecte comprovar que es compleixen els requisits per a l'adquisició o l'arrendament d'un habitatge protegit i els seus annexos vinculats.

5. S'han d'establir reglamentàriament els requisits i les clàusules obligatòries que hagin de contenir els actes i contractes de primeres i posteriors transmissions o cessions d'ús, per qualsevol títol admès en dret, d'habitatges protegits i els seus annexos vinculats o locals.

6. Els contractes que no hagin estat visats no poden ser elevats a escriptura pública ni ser objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 60

Durada del règim legal de protecció

La durada del règim de protecció dels habitatges protegits, tant si són de promoció pública com privada, que siguin qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei és permanent, sense possibilitat de desqualificació voluntària.

Article 61

Inscripció registral i escriptura pública

1. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la data de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda formalitzats amb anterioritat a la qualificació definitiva. Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, el termini de tres mesos s'ha de comptar des de la signatura del contracte.

2. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges. En les notes simples que s'emetin s'ha de fer constar expressament el número d'expedient de la promoció d'habitatge protegit i la data de la qualificació definitiva.

Article 62

Publicitat

1. Durant la construcció dels habitatges protegits s'ha d'exposar en lloc visible i accessible un cartell en què s'indiqui que la promoció està acollida al règim d'habitatge protegit. Les seves dimensions i altres requisits que s'han d'incloure en el cartell s'han de determinar reglamentàriament.

2. En la publicitat de venda que s'efectuï a través de qualsevol mitjà de comunicació o difusió s'ha d'indicar el règim legal al qual estan acollits els habitatges, la superfície útil, el preu de venda i la resta de condicions.

Article 63

Adquisició de drets per silenci administratiu

En cap cas no es poden adquirir per silenci administratiu drets relacionats amb els habitatges amb protecció pública en contra del que disposa aquesta Llei i les seves disposicions de desplegament.

Article 64

Registre públic de demandants d'habitatges protegits

1. Per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, els demandants d'aquests s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la

Comunitat Autònoma de les Illes Balears, creat per l'Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 d'octubre de 2010 per la qual es regula l'organització i el funcionament d'aquest Registre, o normativa que la substitueixi.

2. Aquesta inscripció també és exigible als adquirents o arrendataris d'habitatges protegits de promoció privada. En tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que constin inscrites en el Registre de demandants, per ordre d'inscripció, dins el terme municipal on es faci la promoció.

3. Aquest Registre té caràcter de registre administratiu, autonòmic, públic, integrat, únic i informatitzat en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en coordinació amb els registres municipals en aquesta matèria.

4. No obstant això, es pot utilitzar l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatge derivades de realotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

Article 65

Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears

1. Es crearà el Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears, de titularitat pública, gratuït i de naturalesa administrativa, adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Aquest Registre té per finalitat facilitar la gestió i el control del parc d'habitatges protegits així com de les primeres i posteriors transmissions d'aquests.

3. Els promotors, en la primera transmissió, i en la segona i posteriors transmissions, l'adquirent, i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge, estan obligats a inscriure en aquest Registre els habitatges protegits així com els contractes de compravenda, lloguer o qualsevol altre títol de transmissió o cessió sobre aquests. També s'hi poden inscriure els documents o títols que s'estableixin reglamentàriament.

4. Aquest Registre és únic per al territori de tota la comunitat autònoma de les Illes Balears.

5. S'han d'establir reglamentàriament les condicions, els requisits i el funcionament d'aquest Registre.

Capítol II

De les potestats sobre l'habitatge protegit

Article 66

Dret d'adquisició preferent

1. Els promotors d'habitatges protegits de promoció privada han de presentar una oferta econòmica en relació amb aquests en el moment de sol·licitar la qualificació provisional, a fi que la conselleria competent en matèria d'habitatge o l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en el termini d'un mes des de la concessió de la qualificació provisional, pugui exercir el dret d'adquisició preferent. Una vegada transcorregut aquest termini

sense l'exercici efectiu d'aquest dret, el promotor pot iniciar la venda.

2. Els requisits i les condicions en què es pot exercir aquest dret d'adquisició preferent s'han d'establir reglamentàriament.

Article 67

Drets de tempteig i retracte

1. Les segones o posteriors transmissions entre vius dels habitatges protegits i dels seus annexos, durant el període legal de protecció, com també dels sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, estan subjectes als drets de tempteig i retracte legal a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge, o un altre ens del sector públic que es designi.

2. S'exceptuen de l'exercici dels drets de tempteig i retracte legal les transmissions que, complint els requisits establerts per a la transmissió d'un habitatge protegit, es troben en algun d'aquests casos:

a) Transmissió entre cònjuges, entre membres d'una parella registrada com a parella de fet o entre parents fins al segon grau de consanguinitat.

b) Transmissió d'una quota indivisa de l'habitatge a favor d'un altre cotitular. S'entenen compreses en aquest supòsit les particions d'herència i les dissolucions de condomini quan un dels titulars adquireixi la totalitat de l'habitatge.

c) La cessió de l'habitatge i els seus annexos a la societat de guanyats del matrimoni i l'adjudicació d'aquells a un dels integrants del matrimoni per dissolució de la societat de guanyats.

3. A aquests efectes, els propietaris d'habitatges protegits han de comunicar a l'Administració o a l'ens competent la decisió d'alienar-los.

4. L'exercici del dret de tempteig i retracte s'ha de fer de conformitat amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament.

Article 68

Escriptura pública i inscripció registral

Els notaris no autoritzaran la formalització en escriptura pública i els registradors de la propietat denegaran la inscripció dels títols d'adquisició d'habitatges de protecció pública i els seus annexos fins que no s'acrediti degudament que s'ha exercit o renunciat al dret de tempteig i retracte.

Article 69

Destinació dels béns adquirits

L'Administració pública que hagi adquirit un bé en l'exercici del dret de tempteig o de retracte està obligada a incorporar el dit bé al patrimoni públic corresponent i, en tot cas, a donar-hi una destinació que estigui d'acord amb les finalitats legals de la intervenció pública en el mercat immobiliari i, en concret, a habitatge protegit.

Article 70

Desnonament administratiu

1. És procedent el desnonament administratiu contra arrendataris o ocupants d'habitatges protegits de titularitat pública, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, d'acord amb la normativa que hi sigui aplicable.

2. La competència per incoar i resoldre els procediments de desnonament administratiu correspon a l'Administració pública titular de l'habitatge protegit, dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries.

Article 71

Expropiació forçosa

És procedent l'expropiació dels habitatges protegits, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, tant si són de promoció pública com si no, sempre que se'n justifiqui la utilitat pública, d'acord amb el procediment que s'ha d'establir reglamentàriament.

TÍTOL IX

EL RÈGIM SANCIONADOR

Capítol I

Disposicions generals

Article 72

Subjectes responsables

1. Són responsables de les infraccions tipificades en aquesta Llei les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius d'infracció.

2. Quan la infracció administrativa sigui imputable a una persona jurídica podran ser considerades com a responsables les persones físiques que integrin els seus organismes rectors o de direcció, d'acord amb les disposicions legals i estatutàries que siguin aplicables a l'entitat corresponent segons la seva forma societària.

3. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, totes responen de manera solidària de les infraccions que cometin i de les sancions que s'imposin.

4. Quan una mateixa persona resulti responsable de diversos fets constitutius d'infraccions tipificades en aquesta Llei, les sancions imposades tindran entre si caràcter independent. Igualment, tindran caràcter independent les sancions imposades a diferents persones per la comissió de la mateixa infracció.

5. Quan una infracció afecti diversos habitatges, encara que pertanyin al mateix edifici, s'imposaran tantes sancions com infraccions s'hagin comès a cada habitatge.

Article 73

Administracions competents

1. Corresponen, en l'àmbit de les competències respectives, a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a l'Institut

Balear de l'Habitatge (IBAVI), als consells insulars i a les entitats locals les funcions d'iniciació, tramitació i imposició amb caràcter general de les sancions administratives que estableix aquesta Llei.

2. La potestat sancionadora s'ha d'exercir d'acord amb els tràmits prevists per la normativa reguladora del procediment que ha de seguir l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en l'exercici de la potestat sancionadora.

Article 74 **Inspecció**

1. El personal funcionari de les administracions corresponents al qual correspongui o s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en tot el que preveu aquesta Llei té la consideració d'agent de l'autoritat, per la qual cosa els seus actes d'inspecció gaudiran de presumpció de veracitat als efectes probatoris, sens perjudici de les proves dels drets o interessos respectius que puguin assenyalar o aportar els administrats, en els termes establerts per la normativa general de procediment administratiu comú.

2. Els agents inspectors poden dur a terme totes les actuacions que siguin necessàries per comprovar el compliment d'aquesta norma legal i de les disposicions que la complementin o la despleguin.

Article 75 **Deure de col·laboració**

1. Les administracions públiques i les persones físiques i jurídiques, públiques o privades, estan obligades a col·laborar amb el personal d'inspecció i a proporcionar les dades, els informes, els justificants i qualsevol altra documentació requerida que siguin determinants per verificar el compliment de les obligacions establertes en aquesta Llei, amb els límits que fixa la Llei de protecció de dades de caràcter personal.

2. És obligatori que els ciutadans compareguin a les oficines públiques quan sigui necessari aclarir les actuacions de control i inspecció, sempre que s'hagi intentat pels mitjans habituals i aquests no hagin resultat suficients.

Article 76 **Mesures provisionals**

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per resoldre pot adoptar, mitjançant un acord motivat, les mesures provisionals que consideri necessàries per evitar que continuï el dany ocasionat per l'activitat presumptament infractora o per assegurar l'eficàcia de la resolució final.

2. Es poden disposar les mesures provisionals següents:

- a) Suspensió total o parcial de les obres que es facin amb incompliment de la normativa vigent.
- b) Retirada de materials o productes utilitzats en l'obra.
- c) Precintament del local o l'obra.
- d) Interrupció dels subministraments d'energia elèctrica, aigua o gas.
- e) Prohibició de l'allotjament de persones, en cas de falta de seguretat.

f) Les altres que, per la naturalesa de la infracció, es consideren necessàries, amb l'informe previ motivat.

Capítol II **Infraccions**

Article 77 **Concepte i classificació**

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que estableix aquesta Llei.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del bé jurídic afectat, de conformitat amb el que estableix aquesta Llei.

Article 78 **Infraccions lleus**

Tenen la consideració d'infraccions lleus:

a) Durant la construcció d'habitatges protegits, no exposar en un lloc visible i accessible el cartell, segons el model oficial, en què s'indiqui que la promoció s'acull al règim d'habitatge amb protecció pública.

b) No presentar els contractes de la primera i successives transmissions o cessions d'ús d'habitatges amb protecció pública a fi d'obtenir-ne el visat.

c) No tenir qualsevol dels documents exigibles per formalitzar la venda o l'arrendament de l'habitatge amb protecció pública.

d) No ocupar l'habitatge protegit en el termini previst a partir de l'adquisició o la transmissió.

e) Incomplir l'obligació, en la publicitat de venda dels habitatges amb protecció pública, d'indicar a quin règim legal estan acollits, la superfície útil, el preu i la resta de condicions.

f) Incomplir l'obligació de fer constar en l'escriptura de compravenda i, si escau, en l'escriptura del préstec, així com en la inscripció registral, les prohibicions i limitacions que en la legislació autonòmica i, supletòriament, en la legislació estatal sobre habitatges de protecció oficial s'hagi determinat expressament que s'han de recollir en les escriptures públiques i en el registre.

g) Incomplir altres requisits, obligacions o prohibicions que s'estableixen en aquesta Llei o en el seu desplegament reglamentari, i no siguin qualificades d'infraccions greus.

h) No complir els requeriments del departament de fiances pel que fa a la presentació del contracte de lloguer o de subministrament, rebuts, resguards bancaris o qualsevol altre tipus de documentació, a fi de comprovar l'import de la renda que s'abona.

i) Incomplir els terminis i els requisits formals que es fixin per reglament per al dipòsit de fiances d'arrendament, com també incomplir l'obligació establerta en l'apartat 4 de l'article 49.

j) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge qualsevol canvi respecte a la situació dels habitatges que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats.

k) Actuar amb mala fe o temeritat en les denúncies de possibles infraccions de la legislació d'habitatge.

l) No fer constar al contracte o escriptura de qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús d'un edifici,

habitatge o local, la cèdula d'habitabilitat corresponent o el fet de no disposar-ne.

m) Cometre les previstes en els articles posteriors si, tenint en compte les circumstàncies concurrents en la comissió, es considera de poca entitat l'afecció a la funció social de l'habitatge.

Article 79

Infraccions greus

Tenen la consideració d'infraccions greus:

a) No incloure en els contractes de compravenda i d'arrendament d'habitatge protegit les clàusules establertes com a obligatòries en la normativa.

b) Utilitzar més d'un habitatge protegit o ser-ne titular, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

c) Executar obres en un habitatge protegit que suposin una alteració del projecte aprovat sense l'autorització prèvia de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

d) Incomplir, per acció o omissió, les obligacions previstes en resolucions fermes dictades en procediments administratius referents al règim legal d'habitatges amb protecció pública, finançament protegit i mesures d'ajut i foment. Quan es reincideixi o hi hagi mala fe en la comissió dels fets, es podrà qualificar aquesta conducta com a molt greu.

e) Incomplir la persona o entitat promotora el deure d'elevat a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda subscrits amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, o en el mateix termini de tres mesos comptadors des de la signatura del contracte de compravenda, pel que fa als subscrits amb posterioritat a la concessió de la qualificació definitiva.

f) Incomplir el promotor l'obligació d'inscriure, en el termini que s'estableixi, en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges protegits.

g) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge protegit la condició d'habitatge qualificat com a habitatge protegit.

h) Incomplir els requisits necessaris per rebre quantitats a compte així com tots els que s'exigeixin prèviament a la venda o l'arrendament d'habitatges protegits en projecte, en construcció o acabats.

i) Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges amb protecció pública sense ajustar-se a la normativa aplicable.

j) En el cas dels habitatges protegits adaptats a persones amb discapacitat, incomplir l'obligació d'oferir aquests habitatges a aquestes persones de conformitat amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament.

k) No sol·licitar l'autorització a la conselleria competent en matèria d'habitatge per vendre o arrendar a persones sense discapacitat els habitatges adaptats a persones amb discapacitat, per falta de demanda suficient.

l) No adaptar els habitatges protegits per a persones amb discapacitat a la necessitat concreta de la persona discapacitada adjudicatària quan ho hagi sol·licitat amb l'antelació suficient per poder executar l'obra d'adaptació particularitzada.

m) No executar el titular de l'habitatge protegit les obres de reparació imposades per l'Administració competent.

n) Incomplir l'obligació de notificació fefaent a l'Administració de la voluntat de transmetre l'habitatge, els annexos o els locals subjectes als drets de tempteig i retracte,

o incomplir el deure de comunicar o notificar a l'Administració qualsevol acte de disposició d'habitatges protegits.

o) Incomplir l'obligació de presentar l'oferta econòmica en el moment de sol·licitar la qualificació provisional respecte de les promocions privades d'habitatges protegits, a l'efecte que l'Administració pugui exercir el dret d'adquisició preferent.

p) No lliurar una còpia del contracte i de la qualificació definitiva a la persona adquirent, arrendatària o usufructuària de l'habitatge protegit.

q) Ocupar o usar els habitatges protegits abans de l'obtenció de la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa preceptiva.

r) Mantenir desocupat l'habitatge protegit més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.

s) Incomplir l'obligació de conservació i manteniment dels habitatges protegits pels seus ocupants.

t) Incloure en els contractes de compravenda o arrendament clàusules que tinguin la consideració d'abusives d'acord amb la legislació vigent.

u) Incomplir les condicions establertes per accedir a qualsevol de les mesures financeres d'ajut i foment.

v) Transmetre o cedir, per qualsevol títol, els habitatges que hagin estat objecte d'ajudes públiques, amb incompliment de les condicions imposades en el moment de la concessió de l'ajut, i sens perjudici de la devolució de les ajudes obtingudes.

w) Presentar dades falses respecte a l'import de la renda de lloguer, la data del contracte o l'extinció, o respecte als requisits que per accedir al règim voluntari de dipòsit convingut de fiances es fixin reglamentàriament.

x) Incomplir el deure de col·laborar i subministrar dades o de facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció de l'Administració competent.

y) No disposar del corresponent informe d'avaluació de l'edifici quan sigui exigible legalment.

z) No disposar del llibre de l'edifici.

aa) Incomplir l'obligació de dipositar la fiança que estableix l'article 49, com també les actualitzacions d'aquesta.

bb) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar la relació d'habitatges desocupats dels quals disposen en el termini establert.

Article 80

Infraccions molt greus

Tenen la consideració d'infraccions molt greus:

a) Transmetre, per qualsevol títol, els habitatges protegits i els annexos de manera no autoritzada, sens perjudici de la devolució dels ajuts obtinguts per adquirir-los.

b) Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors i per qualsevol títol, per sòl destinat a habitatges amb protecció pública així com dels habitatges amb protecció pública i els seus annexos. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.

c) Destinar els ajuts econòmics públics obtinguts a fins diferents dels que en varen motivar l'atorgament.

d) Percebre quantitats a compte del preu de l'habitatge protegit sense l'autorització corresponent de l'Administració.

e) Dedicar l'habitatge protegit a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge i dels annexos establert en la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa prèvia.

f) No destinar l'habitatge amb protecció pública a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.

g) Transmetre per actes entre vius terrenys inclosos en els projectes de construcció, així com cedir la titularitat de l'expedient de promoció d'habitatges amb protecció pública sense haver obtingut l'autorització corresponent de l'Administració.

h) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau respecte als habitatges amb protecció pública, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges amb protecció pública.

i) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge protegit a persones que no compleixen els requisits exigibles.

j) No destinar uns terrenys a promoció d'habitatge amb protecció pública quan hagin estat qualificats pel planejament urbanístic per a aquesta finalitat.

k) No disposar de pòlissa d'assegurança d'incendis en vigor durant tot el temps de durada del règim de protecció dels habitatges protegits.

l) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges amb protecció pública així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent.

m) Incomplir les normes de prohibició de la sobreocupació o de l'infrahabitatge així com les relatives a l'ús inadequat de l'habitatge, l'annex, el local o l'allotjament.

n) Distribuir, subministrar o comercialitzar definitivament els serveis de les companyies subministradores d'aigua, gas, electricitat i infraestructures de telecomunicacions a usuaris d'habitatges, locals o altres edificis diferents dels anteriors destinats a allotjar-hi persones, sense la presentació prèvia, en els casos de primera ocupació, de la qualificació definitiva com a habitatges de protecció oficial o de la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.

o) No fer el pla de control de qualitat en les obres d'edificació en què sigui obligatori, en virtut del que hagi establert la normativa vigent en matèria de control de qualitat.

p) Incomplir la normativa vigent en matèria mediambiental que perjudiqui o pugui perjudicar l'habitabilitat dels habitatges.

q) No adoptar les mesures i les actuacions de reparació o rehabilitació derivades de l'informe d'avaluació de l'edifici, en els terminis assenyalats en els informes quan siguin de caràcter immediat o urgent.

Article 81

Concurrència de les infraccions

1. Les responsabilitats derivades d'aquesta Llei són exigibles sens perjudici de qualsevol altra responsabilitat en què es pugui incórrer.

2. No poden ser sancionats els fets que hagin estat sancionats penalment o administrativament en els casos en què s'aprecii identitat del subjecte, el fet i el fonament.

3. En els casos en què les infraccions puguin ser constitutives de delictes o falta, l'Administració instructora ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del ministeri fiscal, i ha de suspendre la tramitació del procediment

administratiu sancionador fins que hi hagi una sentència ferma o una resolució que posi fi al procediment per la via penal.

4. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa en els casos en què s'aprecii la identitat del subjecte, el fet i el fonament. Si no s'estima que hi ha delictes o falta, l'Administració ha de continuar el procediment sancionador d'acord amb els fets que els tribunals hagin declarat provats.

Capítol III Sancions

Article 82

Quantia de les sancions

1. Les infraccions tipificades en els articles 78, 79 i 80, llevat d'aquelles a les quals es fa referència en l'apartat següent, han de ser sancionades amb les multes següents:

a) Les infraccions lleus, amb una multa de 60 a 3.000 euros.

b) Les infraccions greus, amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 30.001 a 90.000 euros.

2. Les infraccions tipificades en la lletra i de l'article 78 i en la lletra aa de l'article 79, quan es refereixin a contractes de lloguer d'habitatge i de subministraments i serveis complementaris, han de ser sancionades amb les multes següents:

a) En el cas de la infracció lleu prevista en la lletra i de l'article 78, l'import de la sanció no pot superar el 35 % de l'import de la fiança o de les seves actualitzacions, amb el màxim de 3.000 euros.

b) Quant a la infracció greu establerta en la lletra aa de l'article 79, l'import de la sanció s'ha de fixar a partir del 35 % fins al 75 % de l'import de les fiances o les actualitzacions no dipositades, amb un màxim de 9.000 euros.

El règim sancionador aplicable a aquestes infraccions quan estiguin referides a contractes d'arrendament de finques urbanes per a ús diferent del d'habitatge, com també als arrendaments d'indústria o negoci, quan impliquin arrendaments de local o d'habitatge, serà el que fixa l'apartat 1.

3. Si el benefici resultant de la comissió de la infracció és superior al de la multa que hi correspon, aquesta s'ha d'incrementar en la quantia equivalent al benefici obtingut.

4. La quantia de les multes pot ser revisada i actualitzada reglamentàriament.

5. Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80 % de l'import corresponent en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució administrativa.

Article 83

Gradació de les sancions

1. Un cop qualificades les infraccions com a lleus, greus o molt greus, s'han de graduar les sancions tenint en compte els criteris següents:

- a) La naturalesa i el cost del perjudici causat, així com, si escau, el cost de la reparació i la viabilitat que tengui.
- b) La intencionalitat o la negligència.
- c) La reiteració en la conducta de la persona infractora.
- d) La reincidència per la comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així s'hagi declarat mitjançant una resolució ferma.
- e) El benefici injust obtingut amb la comissió del fet.
- f) Els perjudicis causats a terceres persones.
- g) Les altres circumstàncies de naturalesa semblant que, a judici raonat de l'òrgan competent, incideixin en la gradació.

2. Es considera una circumstància atenuant el cessament de la conducta infractora de manera voluntària després de la inspecció o l'advertència oportunes, així com la realització d'obres d'esmena abans de la resolució del procediment sancionador.

3. Es consideren circumstàncies agreujants l'incompliment del requeriment efectuat per l'òrgan competent o l'obstrucció de la funció inspectora.

4. Aquestes circumstàncies no s'han de tenir en compte als efectes de gradació de la sanció quan la seva concurrència sigui exigida per a la comissió de les conductes típiques.

Article 84

Sancions complementàries

Amb independència de les sancions econòmiques, es poden imposar a la persona responsable de la infracció les sancions complementàries següents, segons correspongui per la naturalesa de la infracció:

- a) Reintegrar tots els ajuts econòmics, incrementats amb els interessos legals, percebuts per a la compra, l'arrendament, la promoció o la rehabilitació de l'habitatge.
- b) Inhabilitar els facultatius, promotors i constructors durant un període d'un a cinc anys per intervenir en la redacció de projectes, en la construcció o la promoció d'habitatges protegits, o en la rehabilitació d'habitatges amb algun tipus d'ajut o finançament protegit.
- c) Reposar la situació alterada per la infracció comesa a l'estat anterior en els termes concrets i els terminis que indiqui la resolució sancionadora.
- d) Retornar el sobrepreu o la prima i, en general, les quantitats percebudes indegudament a la persona que els hagi entregats, sempre que aquestes quantitats hagin estat lliurades a la persona infractora de bona fe. En cas contrari, les quantitats percebudes indegudament han d'incrementar la multa econòmica imposada.
- e) Executar les obres de reparació de les deficiències observades en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
- f) Executar les obres de conservació la no execució de les quals hagi estat objecte de la infracció sancionada en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
- g) Executar totes les obres necessàries per complir les normes tècniques aplicables a l'edificació en el termini que fixi la resolució sancionadora.
- h) Dur a terme el desnonament administratiu de l'habitatge protegit i dels annexos vinculats, així com dels garatges i trasters en els termes d'aquesta Llei.

- i) Executar l'expropiació forçosa de l'habitatge i els annexos vinculats, així com dels garatges i trasters, en els termes d'aquesta Llei i en cas que la persona titular de l'habitatge fos reincident en la comissió d'una infracció ferma de caràcter molt greu de les previstes en aquesta Llei.

Article 85

Destinació de les multes imposades

Les quanties que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

Capítol IV

Execució, prescripció i caducitat

Article 86

Termini de resolució

El termini de resolució i notificació dels procediments sancionadors a què es refereix aquesta Llei és d'un any comptador des de la data de l'acord d'inici de l'expedient.

Article 87

Execució forçosa

L'execució de les resolucions en els procediments sancionadors es pot fer mitjançant l'aplicació de les mesures d'execució forçosa que siguin procedents de conformitat amb la legislació vigent.

Article 88

Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions tipificades en aquesta Llei prescriuen en els terminis següents:

- a) Les infraccions lleus, als dos anys.
- b) Les infraccions greus, als quatre anys.
- c) Les infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar des del dia en què s'hagi comès la infracció. Interromp la prescripció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment sancionador.

Article 89

Prescripció de les sancions

1. Les sancions tipificades en aquesta Llei prescriuen en els terminis següents:

- a) Les derivades d'infraccions lleus, als dos anys.
- b) Les derivades d'infraccions greus, als quatre anys.
- c) Les derivades d'infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les sancions comença a comptar des del dia en què sigui ferma la resolució que imposa la sanció. Interromp la prescripció de la sanció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment d'execució.

Article 90**Caducitat**

1. Transcorregut un any des de la data de l'acord d'inici del procediment sancionador sense que s'hagi dictat i notificat la resolució corresponent, l'expedient s'ha d'entendre caducat i se n'han d'arxivar les actuacions. Això no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció.

2. La caducitat de l'expedient administratiu no es produirà, amb interrupció del termini previst, en els supòsits que preveu la legislació de procediment administratiu comú i pel temps que sigui necessari per efectuar les notificacions mitjançant edictes, si així escau.

**Disposició addicional primera
Convenis o accions concertades**

Quan el compliment del que estableix aquesta Llei ho faci aconsellable, la conselleria competent en matèria d'habitatge pot establir actuacions de col·laboració o subscriure convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals, entitats bancàries i de crèdit i qualssevol altres, i, en particular, amb l'Agència Tributària, les gerències territorials del cadastre i el Registre de la Propietat.

**Disposició addicional segona
Agents implicats en el procés de transmissió d'habitatges**

Els notaris, els registradors de la propietat, les entitats de crèdit, els agents de la propietat immobiliària i la resta d'intervinents en el procés de transmissió dels habitatges han de vetlar per l'aplicació de les disposicions d'aquesta Llei.

**Disposició addicional tercera
Registre administratiu i requisits per als agents
immobiliaris**

S'han de fixar reglamentàriament els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de la seva activitat, en particular la necessitat de subscriure una nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris del servei.

S'ha de constituir reglamentàriament un registre administratiu que ha de tenir per objecte la inscripció dels agents immobiliaris o agències.

**Disposició addicional quarta
Legislació estatal supletòria**

La legislació estatal d'habitatges de protecció oficial té caràcter supletori respecte al règim jurídic especial d'habitatge protegit establert en aquesta Llei.

**Disposició addicional cinquena
Desnonament per impagament de la renda de lloguer**

La conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'establir els mecanismes i les mesures destinats a donar resposta habitacional a les persones que hagin estat desnonades dels seus habitatges com a conseqüència de procediments de

desnonament per impagament de la renda de lloguer, en el supòsit que aquest impagament sigui conseqüència d'una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques i es trobin en situació d'especial vulnerabilitat.

**Disposició addicional sisena
Normes tècniques de qualitat i disseny**

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no seran aplicables en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears les normes tècniques de disseny i qualitat que han de complir els habitatges de protecció oficial, regulades pel Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge.

**Disposició addicional setena
Dipòsit de fiança de contractes anteriors**

L'obligació de dipòsit de fiança que regula aquesta Llei no és aplicable als contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei però sí a les seves revisions posteriors a l'entrada en vigor esmentada.

En tot cas, en subscriure el contracte d'arrendament serà obligatòria l'exigència i la prestació de fiança en metàl·lic en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda en el cas d'arrendament d'habitatges i a dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans.

**Disposició transitòria primera
Comunicació d'inventari d'habitatges protegits**

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge un inventari dels habitatges protegits que integren el seu balanç, ubicats en el territori de la comunitat autònoma balear, amb indicació de la ubicació, el preu, la data d'adquisició i el règim (compravenda o lloguer); respectant en tot cas el compliment de la normativa reguladora de la protecció de dades de caràcter personal.

**Disposició transitòria segona
Comunicació de la relació d'habitatges desocupats**

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges que, a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, ja es trobin en situació de desocupació.

Disposició derogatòria única

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposin a allò que preveu aquesta Llei.

**Disposició final primera
Desplegament normatiu**

S'autoritza el Consell de Govern perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per desplegar aquesta Llei,

i també la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè dicti si escau les ordres de desplegament.

Disposició final segona**Revisió de la normativa de consum**

El Parlament ha d'instar el Consell de Govern perquè, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, prepari un projecte de llei de consum que, amb la revisió de la normativa actual, reculli totes les mesures pertinents per donar una protecció específica més alta en matèria d'adquisició, lloguer i finançament de l'habitatge.

Disposició final tercera**Entrada en vigor**

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 4 d'agost de 2017

El conseller de Territori, Energia i Mobilitat

Marc Pons i Pons

La presidenta

Francesca Lluch Armengol i Socias
